

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:**

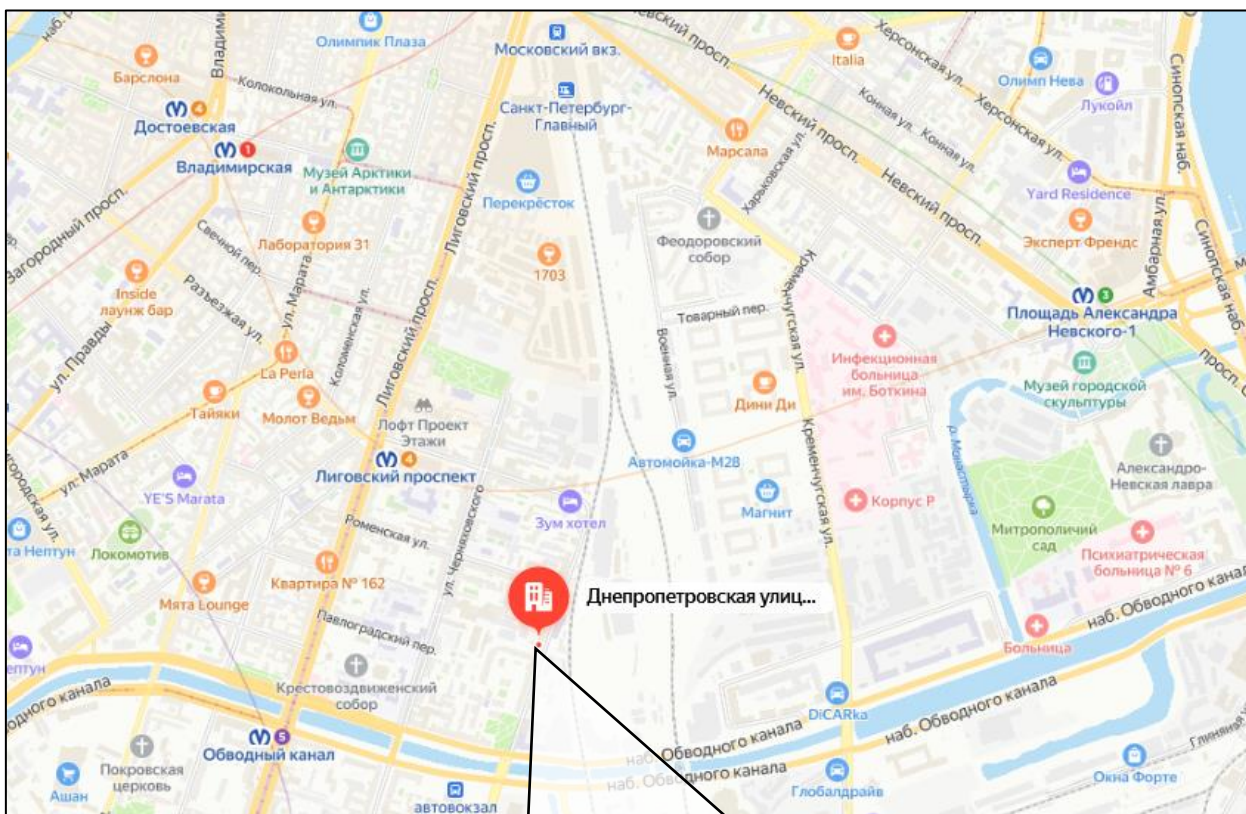
**г. Санкт-Петербург, Днепропетровская улица, дом 35, литера В, помещение 2-Н,
общая площадь 19,6 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001525:3210, цокольный этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.07.2024.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1906
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	4
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0001525:3210
Общая площадь, кв. м	19,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление 0,13 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., оконный проем зашит в ч.п. 1
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – во двор – цокольного типа
Вход	1 отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,28 м (по плану этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (ХВС), канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах

<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)</p>	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Роменской ул., ▪ с юга – наб. Обводного кан., ▪ с востока – Днепропетровской ул., ▪ с запада – Черняховского ул. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Лиговский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии $\approx 0,86$ км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Днепропетровской ул.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект не относится к числу выявленных объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

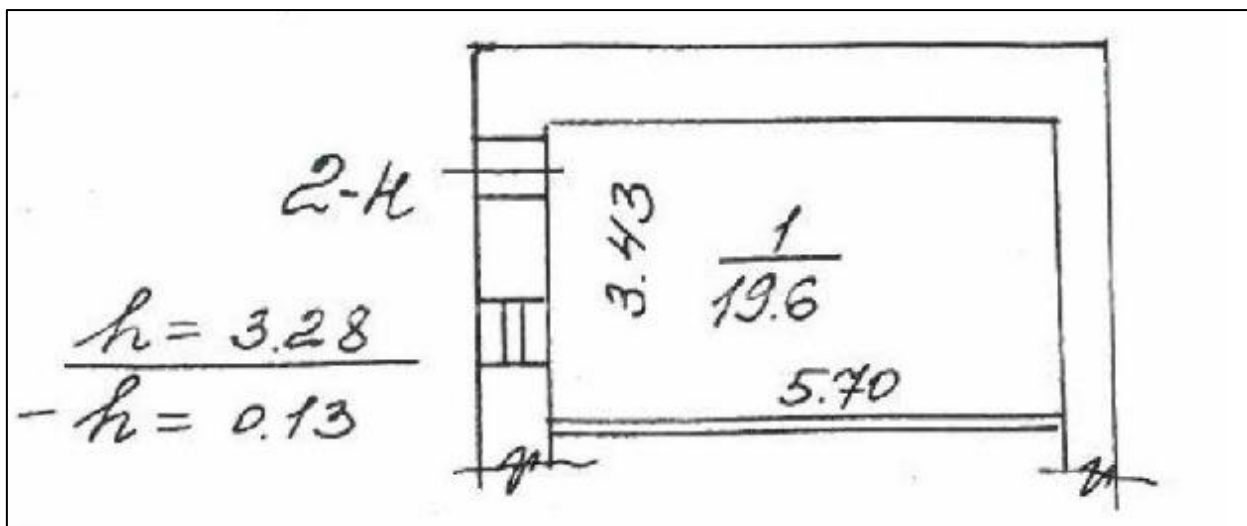
Обременение (ограничение) Объекта:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



2.3.4. План об'єкта



2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 2. Табличка с номером дома



Фото 3. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 4. Дворовая территория

Характеристика входной группы в помещение



Фото 5. Доступ



Фото 6. 1 отдельный вход со двора и окно Объекта
оценки



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.

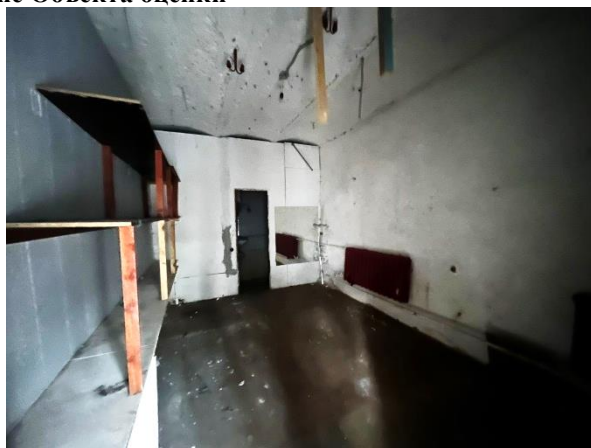


Фото 8.

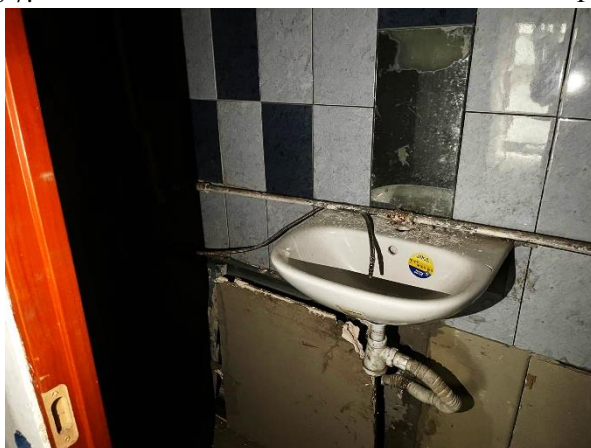


Фото 9.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 05.07.2024

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Днепропетровская улица, дом 35, литера В, помещение 2-Н.

Площадь: 19,6 кв. м.

Этаж: цокольный этаж, заглубление 0,13 м.

Высота: 3,28 м (по плану этажа).

Входы: 1 отдельный вход со двора.

Окна: 1 – во двор – цокольного типа.

Кадастровый номер: 78:31:0001525:3210.

Состояние: удовлетворительное.

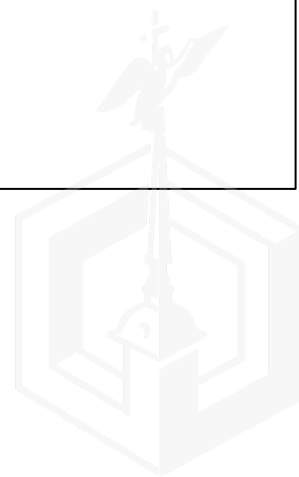
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение (ХВС), канализация.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., оконный проем зашит в ч.п. 1.

Примечание: -.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

Следует отметить что:

Обременение (ограничение) Объекта:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	2 520 000	
Диапазон стоимости, руб.	2 268 000	2 772 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	128 571	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 100 000	
Диапазон стоимости, руб.	1 890 000	2 310 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	107 143	

¹ По состоянию на дату оценки Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.